

**Mödling: Ein Haus (fast) zum Preis eines Grundstücks -  
aber Sie müssen es fertigbauen!**



**Objektnummer: 2533/6884**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2340 Mödling
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	202,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	265,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,36 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	617.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



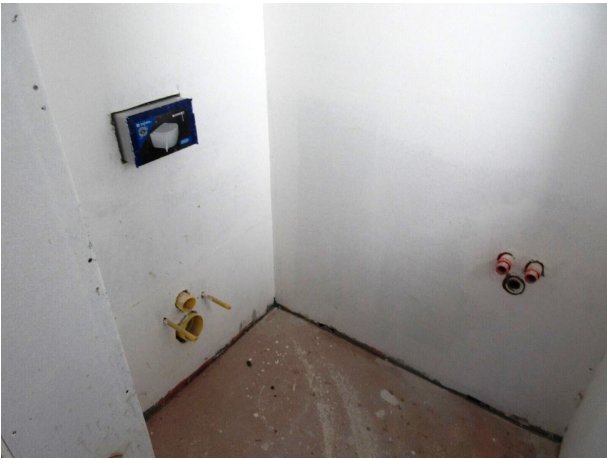
### **Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

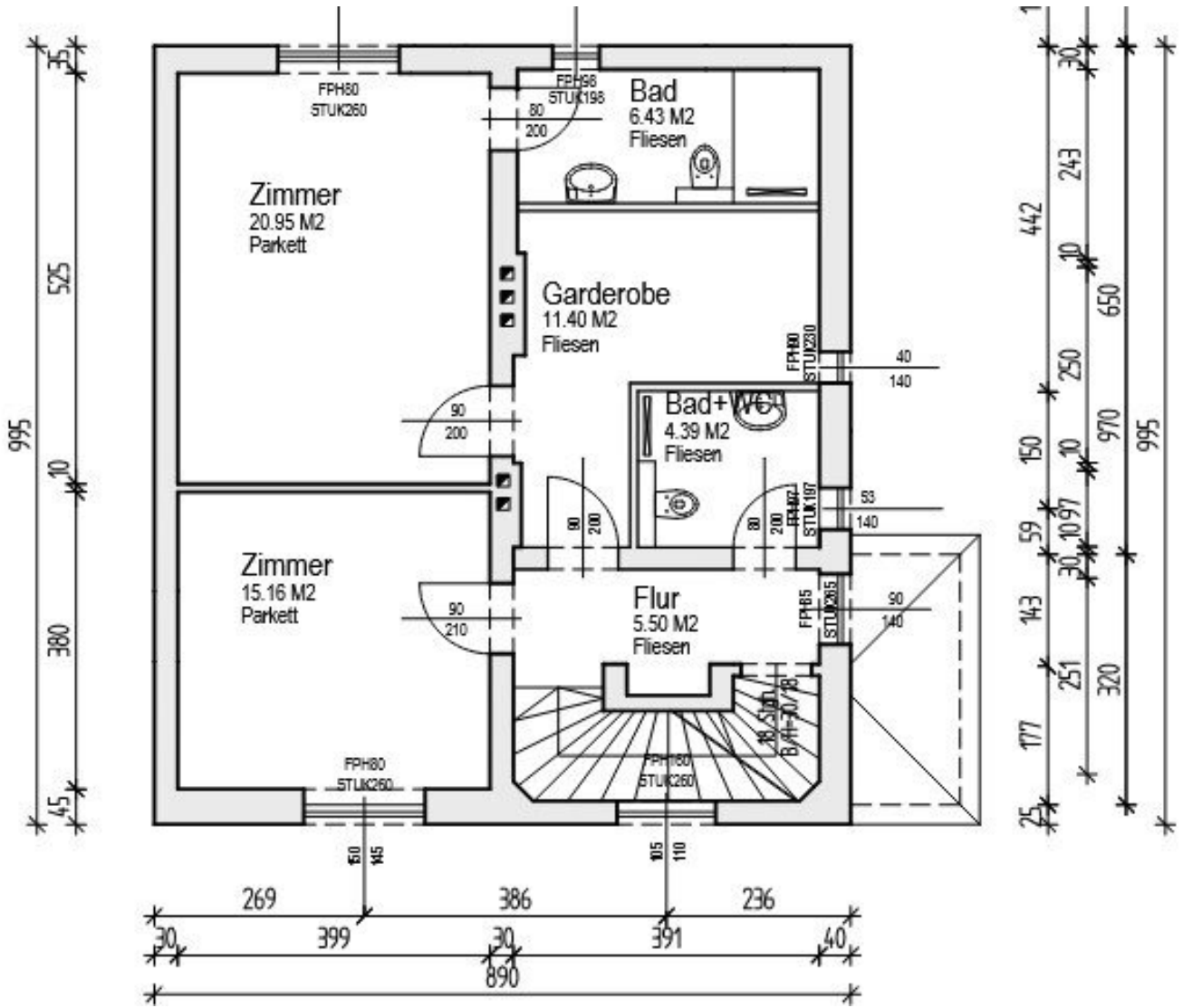
H +43 664 123 09 90

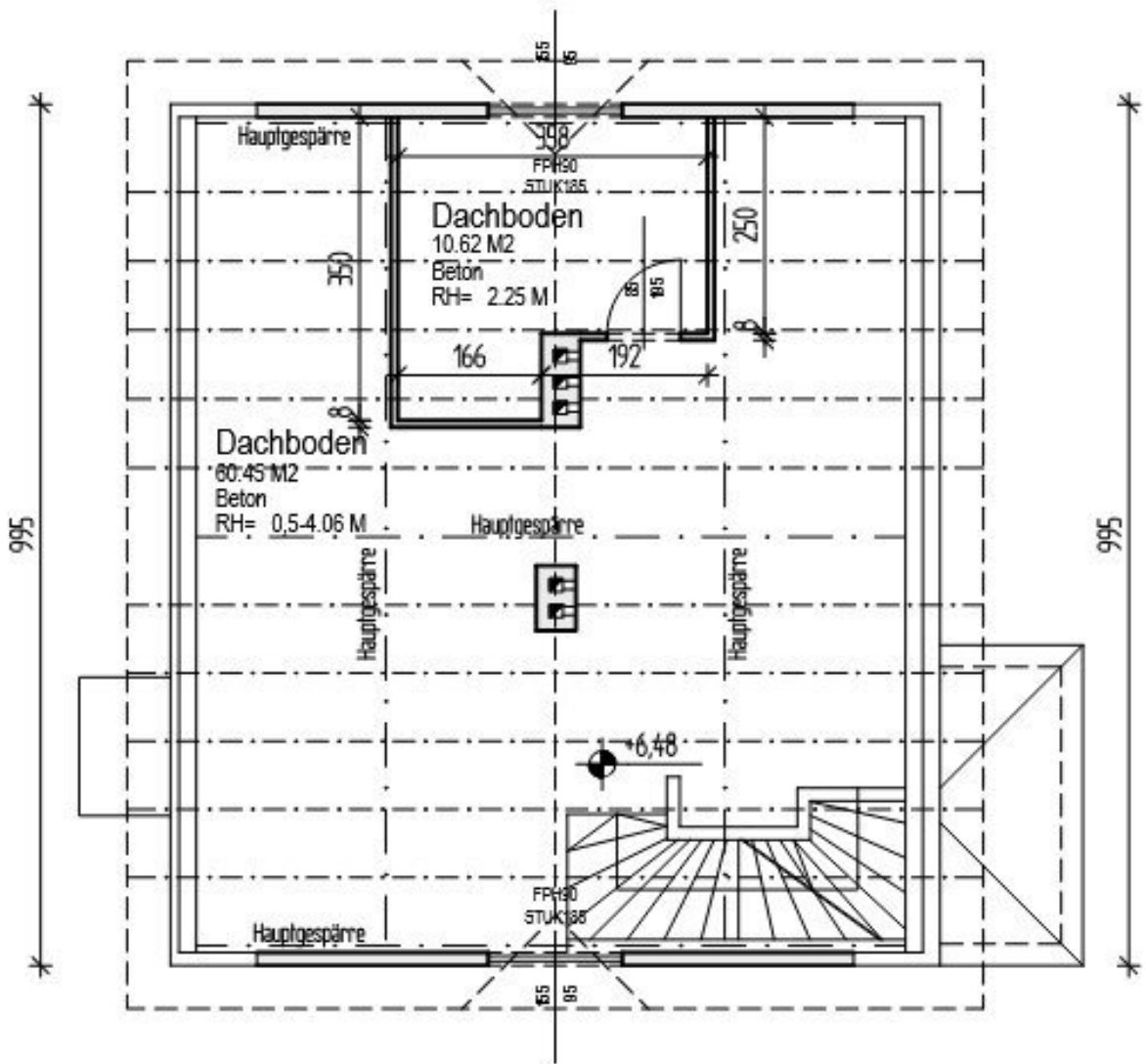


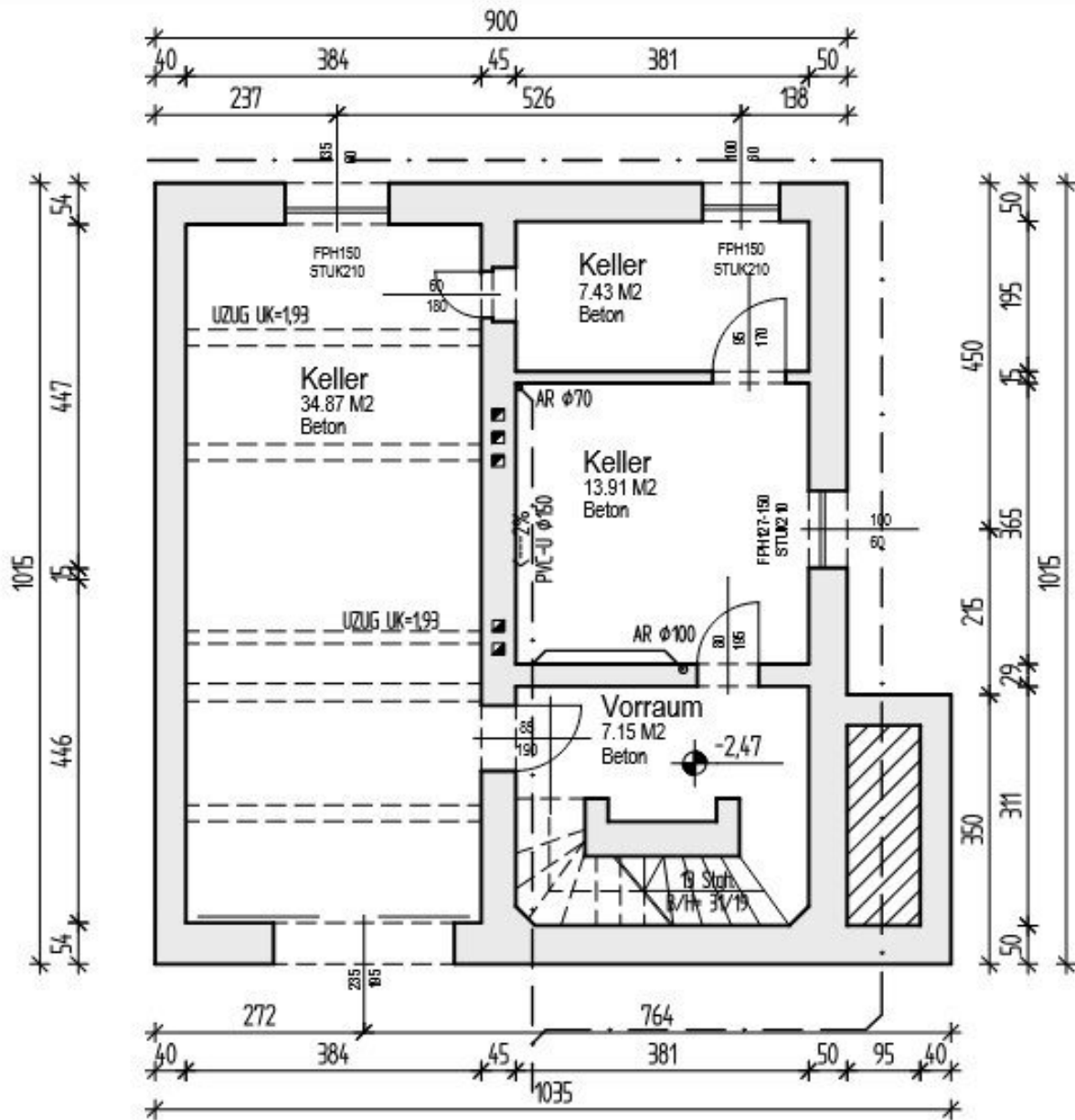












## Objektbeschreibung

Kennen Sie einen verlässlichen und kompetenten Baumeister, Architekten oder Sanierer? Oder sind Sie selbst in der Bau- oder Immobilienbranche tätig? Sehr gut. Lesen Sie weiter. Sie haben hier die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus in einer der besten Wohnlagen Mödlings zu erwerben!

Die schlechte Nachricht zuerst: Bei der bisherigen Sanierung des Gebäudes wurde leider einiges falsch gemacht: Es wurde ungenau gearbeitet, ÖNormen wurden tlw. nicht eingehalten, Mängel ignoriert oder mehr schlecht als recht kaschiert, und die gesamte Sanierung wurde nicht abgeschlossen.

Aber es gibt auch eine gute Nachricht: All diese Mängel und Problemchen wurden bereits erhoben, genauestens dokumentiert, und – für Sie als Käufer entscheidend! – bei der Bewertung berücksichtigt und entsprechend eingepreist.

Bei Interesse fordern Sie am besten unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, alle Zahlen und Daten, sowie eine ausführliche Fotodokumentation des Objekts enthält. Sollte das Objekt dann in Ihre engere Wahl fallen, ermöglichen wir Ihnen gerne eine Begehung und stellen Ihnen die entsprechenden Gutachten und Dokumente zu Ihrer weiteren Beurteilung und Planung zur Verfügung!

*Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap